

#### A. VUOKRANANTAJA

##### Turun kaupunki/Turun Kiinteistöliikelaitos

PL 11  
20101 Turku

Yhteyshenkilö Tiina Aaltonen vuokrauspäällikkö  
Puhelin/fax 02-330 000 /  
Pankkiyhteys 571004-20267296  
Y-tunnus 0204819-8  
Kotipaikka Turku

#### B. VUOKRALAINEN

##### Turun Ammattikorkeakoulu Oy

PL 104  
01050 Turun laskut

Yhteyshenkilö Ulla-Maija Lakka  
Puhelin/fax  
Y-tunnus tai 2528160-3  
henkilötunnus  
Kotipaikka

#### C. VUOKRAKOHDE

Kohde  
H021009 Joukahaisenkatu 3, ICT-talo, Joukahaisenkatu 3, 20520 TURKU

##### Vuokrattavat tilat

Tunnus	Huoneisto	Pinta-ala noin m <sup>2</sup>	Käyttötarkoitus	Tyyppi
0002639.105	ICT-talo, AMK	307,0	Toimisto	
Yhteensä		307,0		

- Huoneiston pohjakuva liitteenä  
 Huoneistosta on laadittu kuntotarkastuslomake  
 Huoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteessä  
 Huoneisto vuokrataan siinä kunnossa kuin se on sopimushetkellä

#### D. VUOKRA-AIKA

Voimassaolo  
 Toistaiseksi Alkaen: 1.1.2016  
 Määräaikainen  
 Hallinto-oikeuden siirtymispäivä 1.1.2016

Irtisanomisaika  
 LHVL:n mukainen  
 12 kk vuokranantajan irtisanoessa  
 12 kk vuokralaisen irtisanoessa  
 Irtisanomisajan alkamispäivä  
 LHVL:n mukainen  
 Ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä: 30.6.2031  
 määräajan jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimas

#### E. VUOKRA

Vuokra ilman arvonlisäveroa  
 Kuukausivuokra 5 723,16 €/kk (18,64 €/m<sup>2</sup>/kk)  
 Erilliskorvaukset €/kk  
 Vuokra yht. sis. alv 7 096,72 €/kk  
 Vuokra maksetaan kunkin kuukauden 2. päivänä

#### F. VUOKRAN TARKISTUS

Vuokran tarkistus  
 Vuokra sidotaan indeksiin Elinkustannusindeksi 11.2014, 1913,0  
 Muu tarkistusehto  
 Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee  
 Tarkistusehto  
 Korotus indeksimuutosta vastaavasti

- Viivästyskorko korkolain mukainen  
 Vuokran sisällöstä ja erilliskorvauksista on sovittu liitteessä 1  
 Vuokra ja erilliskorvaukset ovat arvonlisäverollisia tai niiden osalta voidaan hakeutua ALV:n piiriin.  
 Tämä sopimus ei kuulu arvonlisäveron piiriin

Tarkistusajankohta  
Tammikuu

#### G. VAKUUS

- Tämän vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi vuokralainen toimittaa vakuuden:

Vakuuden arvo €  
 Viimeinen toimituspäivä  
 Säilytyspaikka

## H. MUUT EHDOT

### 1 HUONEISTON KUNTO

Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan sellaisessa kunnossa kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen voi kohtuudella vaatia, ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei muuta ole erikseen sovittu.

### 2 KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan huoneiston sovittua käyttötarkoitusta ja harjoittamaan ainoastaan sopimuksessa määritettyä toimintaa. Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot harjoitetun toiminnan ja muiden edellä mainittujen seikkojen tarkastamiseksi vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräjässä.

### 3 YLLÄPITO

Vuokralainen vastaa kaikista kohteeseen liittyvistä käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannuksista, ellei erikseen ole sovittu toisin. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat huoneiston käyttöön liittyviä ohjeita ja määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Huoneistossa on tupakointi kielletty. Vuokralainen vastaa siitä, että huoneistossa harjoitettava toiminta täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kohteessa havaitsemistaan vioista ja puutteista. Perusparannuksista ja niiden suorittamisesta ja kustannuksista sovitaan erikseen.

### 4 VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämistä ja toimintansa huoneistolle aiheuttamasta korjaustarpeesta. Vuokralainen ei saa suorittaa huoneistossa muutos tai parannustyötä ilman vuokranantajan lupaa. Muutostöistä ei makseta vuokralaiselle korvausta vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokran päättyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Vuokralainen ei saa kiinnittää vuokrakohteeseen kilpiä, mainoksia tms. ilman vuokranantajan lupaa.

### 5 VUOKRANANTAJAN OIKEUS TEHDÄ KORJAUKSIA JA MUUTOSTÖITÄ

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista vuokratilassa tekemistään korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

### 6 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata tiloja toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta. Saatuaan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vuokralainen vastaa kuitenkin tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleen- tai alivuokraamiensa tilojen osalta. Mikäli edelleenvuokraus tai alivuokraus aiheuttaa tilanteen, jossa vuokranantaja ei voi tehdä arvonlisäverövähennyksiä tai joutuu palauttamaan tekemiään arvonlisäverövähennyksiä, vastaa niistä vuokranantajalle tässä sopimuksessa mainittu vuokralainen.

### 7 VEROT JA JULKISHALLINNON MAKSUT

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävään vuokran määrään, ellei tätä ole pidettävä maksun suuruuden vuoksi kohtuuttomana.

### 8 ARVONLISÄVERO

Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteen tai laiminlyönnin vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverövähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vastaavan määrän.

### 9 JÄTEHUOLTO

Roskien ja jätteiden säilytys on sallittu ainoastaan siihen tarkoitukseen varatuissa paikoissa. Kiinteistön normaali jätehuolto hoidetaan vuokranantajan toimesta. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan. Vuokralainen hoitaa tuotantotoiminnasta syntyvän jätteen säilytyksen ja poiskuljetuksen sekä vastaa tästä syntyvistä kustannuksista. Ongelmajätteiden käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

### 10 YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojelun liittyviä säännöksiä ja toimimaan huoneistoa käyttäessään kestävä kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla. Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella.

### 11 VAHINGOT

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa lukuun ottamatta sitä haittaa ja niitä vahinkoja, jotka kuuluvat kiinteistön vastuuvakuutuksen piiriin. Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratilassa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta. Mikäli tiloissa on automaattisesti hälyttävä paloilmoituskeskus, jokaisesta erheellisestä hälytyksestä laskutetaan 250 euroa (alv 0 %) siltä, joka on hälytyksen aiheuttanut väärällä toiminnallaan tai huolimattomuuttaan.

## H. MUUT EHDOT

### 12 VAKUUTUKSET

Vuokralainen vakuuttaa kohteessa olevan oman tai hänen hallussaan oleva kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vesi- ja palovahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan. Vuokralainen vakuuttaa vuokratussa tilassa harjoittamansa toiminnan.

### 13 TILAT SOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokrasuhteen päättyessä on vuokralaisen luovutettava tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin ole sovittu. Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan puhdistus- ja korjaustyöi, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli vuokralainen laiminlyö tämän velvollisuutensa. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita taikka kiinnittänyt kohteeseen kilpiä tai mainostauluja, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä korjattava tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on vuokranantajan niin vaatiessa purettava ja siivottava kohteeseen rakentamansa laitteet ja rakennelmat kustannuksellaan. Jos vuokralainen ei palauta vuokrasuhteen päättyessä kaikkia avaimia, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvat kustannukset, kuten lukkojen sarjoituksen.

### 14 VAKUUS

Vuokralainen on velvollinen vaadittaessa asettamaan vuokrasuhteeseen liittyvien velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi kuuden kuukauden vuokraa vastaavan vakuuden, joka on vaadittaessa uusittava. Ellei vakuutta aseteta määräajassa, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokranantaja ei maksa korkoa vuokrauksen vakuutena olevalle rahasuoritukselle. Jos vuokralainen jättää maksamatta erääntyneen vuokran, viivästyskoron tai jättää täyttämättä muun vuokrasopimuksesta johtuvan velvoitteen, vuokranantajalla on oikeus vuokralaista kuulematta ja tuomiota tai päätöstä hakematta ja panttia myytäväksi kuuluttamatta muuttaa pantti rahaksi tarkoituksenmukaisella ja osapuolten edut turvaavalla tavalla.

### 15 SOPIMUKSEN JULKISUUS

Vuokranantajalla on oikeus harkintansa mukaan julkistaa vuokralaisen nimi, vuokran suuruus ja vuokranajan pituus.

### 16 ERMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen kärjäoikeudessa.

### 17 SOPIMUKSEEN SOVELLETTAVA LAKI

Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/95) sen säännöksiä ja siitä annettuja muutoksia.

## I. ALLEKIRJOITUKSET

Vakuutamme tutustuneemme tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtoihin ja sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleento-oikeutensa perustuu sekä rajaavatko sitä jotkut seikat. Vuokrasopimuksen sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/95). Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

Turku, 18.11.2015

*Vuokranantaja*  
Turun kaupunki/Turun Kiinteistöliikelaitos

*Vuokralainen*  
Turun Ammattikorkeakoulu Oy

Jouko Turto, toimialajohtaja

Ulla-Maija Lakka

## VUOKRAN SISÄLTÖ

Maksettavaan vuokraan sisältyy korvaus seuraavista palveluista:

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> hoito ja huolto    | <input checked="" type="checkbox"/> vesi ja jätevesi | <input checked="" type="checkbox"/> tonttivuokrat   |
| <input checked="" type="checkbox"/> hallinto           | <input checked="" type="checkbox"/> sähkö            | <input checked="" type="checkbox"/> kiinteistöverot |
| <input checked="" type="checkbox"/> ulkoalueiden hoito | <input checked="" type="checkbox"/> jätehuolto       | <input checked="" type="checkbox"/> vuosikorjaukset |
| <input checked="" type="checkbox"/> siivous            | <input type="checkbox"/> vakuutukset                 | <input type="checkbox"/> muut hoitokulut            |
| <input checked="" type="checkbox"/> lämmitys           | <input type="checkbox"/> muu, mikä?                  |   |

## MUUT EHDOT

*Tässä vuokrasopimuksessa noudatetaan Turun kaupungin ja Turun Teknologiakiinteistöt Oy:n välisen vuokrasopimuksen ja sen liitteiden ehtoja.*

## ALLEKIRJOITUKSET

Vakuutamme tutustuneemme tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtoihin ja sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleento-oikeutensa perustuu sekä rajaavatko sitä jotkut seikat. Vuokrasopimuksen sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/95). Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

Turku, 18.11.2015

*Vuokranantaja*  
Turun kaupunki/Turun Kiinteistöliikelaitos

*Vuokralainen*  
Turun Ammattikorkeakoulu Oy

Jouko Turto, toimialajohtaja

Ulla-Maija Lakka